

Zpráva kontrolní komise o hospodaření družstva za rok 2021

Členové kontrolní komise se zúčastňovali pravidelných schůzí představenstva družstva, které se konají 1 x měsíčně. Na těchto schůzích jsou informováni o změnách v pronájmech nebytových prostor, členské základně a opravách na bytovém domě.

Změny v členské základně v roce 2021

16.5.2021 nás opustil náš dlouholetý člen a bývalý předseda kontrolní komise pan Miroslav Zdobinský. Notářské řízení není dosud ukončeno.

Společné členství manželů Sedláčkových přešlo v průběhu roku 2021 na jejich syna MUDr. Martina Sedláčka, který se stal výlučným členem našeho bytového družstva. Manželé Sedláčkovi nás bohužel v průběhu letošního roku opustili.

Koncem roku 2021 došlo k rozdělení členského podílu manželů Heleny a Jana Káňových na 2 a přibýlo nám společné členství jejich syna Jiřího Káni s jeho manželkou Ivanou Káňovou.

Během roku 2021 převedla své členství paní Jarmila Kanická na svého synovce p. Leoše Gelu.

Změny v členské základně v roce 2022

V letošním roce zemřel pan Jindřich Surynek a společné členství přešlo od 1.7.2022 na paní Lenku Surynkovou.

Po p. Surynkovi nás opustila další naše členka Mgr. Eva Gavlasová. V tomto případě rovněž notářské řízení probíhá.

Změny v nebytových prostorech v roce 2021

Na konci července r. 2021 ukončila nájem nebytových prostor paní Renata Pokorná - RENA kuchyně i přes několikaměsíční snahu představenstva ji udržet. Prostor byl následně pronajat společnosti VG REAL ESTATE, která v něm provozuje e-shop a prodejnu zdravé výživy.

Právním nástupcem VG REAL ESTATE s.r.o. se v průběhu r. 2022 stala společnost METRO BAU PROPERTY, která v provozování e-shopu a prodejny zdravé výživy pokračuje.

Novým jednatelem Lékárny Ve věžičkách s.r.o. se stala od 1.1.2021 Mgr. Klára Girtler Brožová, která tímto vystřídala v nájmu tohoto nebytového prostoru Mgr. Marii Boříkovou.

Změna v nájmu řeznictví – Společnost SKAD s.r.o. se v průběhu roku 2021 -2022 dostala do finančních problémů, dlužila na nájemném. Po spolupráci představenstva s právníkem celý dluh uhradila. V nájmu řeznictví ji od 1.7.2022 vystřídala společnost PROXI GROUP s.r.o. Tato společnost však dala výpověď a její nájem skončí 30.11.2022. Představenstvo hledá do tohoto prostoru nového nájemce.

V nebytových prostorech se rovněž uskutečnily pravidelné elektro revize, které odhalily problémy s elektroinstalací v prodejně Večerky. Došlo k následné generální opravě v režii družstva a k následnému zvýšení nájmu v tomto nebytovém prostoru o 60.000 Kč/ročně.

Představenstvo pravidelně 1x ročně organizuje revize plynu, hasicích přístrojů a hydrantů.

V budoucnu počítá s generální opravou elektroinstalace ve sklepech.

Opravy v r. 2021

Byla předložena smlouva o dílo na opravu fasády s termínem realizace od 1.1.2021 – 20.9.2021. Realizace musela být ukončena v termínu kvůli vyúčtování načerpané dotace MMO ve výši 1,5 mil. Kč.

Cena díla 7.666.947,78 bez DPH (8.816.990 Kč vč. DPH). Fakturace byla měsíční dle skutečně provedených prací a odsouhlasená TDS (technickým dozorem stavby) investora, tedy našeho bytového družstva.

Ve smlouvě byla sjednána pozastávka ve výši 10% z ceny díla. Vzhledem k předání díla v termínu, díky kterému se stihl i termín vyúčtování dotace, byla během tohoto roku z většinové části uvolněna. Rozdíl do celkové částky bude uvolněn po realizaci požadovaných prací investorem a po úspěšné kolaudaci.

Opravy v. r. 2022

V současné době probíhá renovace soklové části bytového domu v návaznosti na požadavek památkové péče na změnu provedení parteru, a to ručním natažením omítkoviny na vápenné bázi a vytvořením speciální receptury tzv. umělého kamene (směs = světlá a tmavá mramorová drť, antuka, žlutý a hnědý pigment, Duvilax, omítkovina Hasit 666 Kalkputz) s cílem co nejvíce se přiblížit původnímu historickému provedení. Na dokončení stavby zajistila předsedkyně BD p. Petra Tuhovčáková další dotaci ve výši 1.018.000 Kč. S realizátorem byla uzavřena smlouva o dílo na renovaci parteru ve výši 2.234.286, - Kč vč. DPH.

Fakturace je opět měsíční dle skutečně provedených prací. Zádržné bude uvolněno po předání díla bez vad a nedodělků a po kolaudaci.

Na schůzi představenstva v dubnu r. 2022 byla provedena kontrola pokladní knihy a peněžní hotovosti, faktur a výpisů z účtů ČSOB, Equa bank, Creditas při uzavěrce za rok 2021. Veškeré předložené podklady a doklady byly účetně v pořádku. **Kontrolní komise proto doporučuje členské schůzi schválit účetní závěrku za r. 2021.** Rovněž doporučuje členské schůzi schválit návrh představenstva družstva, aby ztráta za r. 2021 ve výši 6.584.621,10 Kč byla uhrazena z nerozdělených zisků z minulých let.

Kontrolní komise také doporučuje schválit návrh rozpočtu na rok 2022, který vzhledem k realizovaným opravám skončí ztrátou – viz. Rozpočet na r. 2022 a přehled naplánovaných oprav v roce 2022. Doplnili bychom jej ještě např. o náklady na výměnu ITN měřičů ve všech bytových i nebytových prostorách ve výši 104.950 Kč. Fakturu jsme obdrželi v měsíci říjnu.

S ohledem na předpokládané zvýšení ceny tepla od 1.1.2023 **kontrolní komise souhlasí s navýšením záloh pro byty i nebyty.**

Dále kontrolní komise obdržela od předsedkyně družstva pí. Tuhovčákové dotazy pí. Apriasové zaslané dne 23. 2. 2022 ne e-mail družstva, které přezkoumala a paní Apriasové byla odeslána 11.4..2022 zkompletovaná odpověď.

Vzhledem k objemu a množství již zrealizovaných i plánovaných oprav a s nimi spojenému nárůstu administrativní činnosti kontrolní komise

- 1) Navrhuje členské schůzi zvýšit odměny představenstva s platností od 1.11.2022 na 10.000 Kč/měsíc.
- 2) Odsouhlasilo uzavření dohody o provedení práce s předsedou družstva na 3.000 Kč/měsíc a s platností od 1.11.2022 tuto navýšit na 7.000 Kč/měsíc (zvýšená administrativní činnost).
Doporučuje členské schůzi tuto dohodu o provedení práce schválit.
- 3) Odsouhlasilo dohodu o pracovní činnosti na úklid ve výši 3.480, - Kč měsíčně. Před tím dohodu o provedení práce na pí. Mokrošovou.
- 4) Odsouhlasilo uzavření dohody o provedení práce na Martina Studničku na opravu a údržbu elektrických zařízení, provádění kontroly a vedení knih výtahů ve vchodech 24,26,28 s platností od 1.1.2022.

Návrhy a doporučení ke schválení členské schůzi:

- 1) Vzhledem k objemu a množství již zrealizovaných i plánovaných oprav a s nimi spojenému nárůstu administrativní činnosti kontrolní komise navrhuje členské schůzi zvýšit odměny představenstva s platností od 1.11.2022 ze 6.000 na 10.000 Kč/měsíc (částka je celková pro všechny 3 členy představenstva).
- 2) Představenstvo a kontrolní komise odsouhlasily uzavření dohody o provedení práce s předsedkyní družstva ve výši 3.000 Kč/měsíc s platností od 1.1.2022 s ohledem na administraci další dotace pro naše družstvo. Tuto navrhuje navýšit na 7.000 Kč/měsíc s platností od 1.11.2022 (zvýšená administrativní činnost). Kontrolní komise doporučuje členské schůzi tuto dohodu schválit.
- 3) Představenstvo a kontrolní komise odsouhlasily uzavření dohody o pracovní činnosti na úklid ve výši 3.480, - Kč měsíčně. Kontrolní komise doporučuje členské schůzi tuto dohodu schválit.
- 4) Představenstvo a kontrolní komise odsouhlasily uzavření dohody o provedení práce s p. Martinem Studničkou na opravu a údržbu elektrických zařízení, provádění kontroly a vedení knih výtahů ve vchodech 24,26,28 s platností od 1.1.2022 ve výši 1000 Kč/měsíc.

V Ostravě dne 9.11.2022